

Muutokset varainsiirtoverotuksen käytäntöihin

Varainsiirtoveron maksaminen ja ilmoittaminen muuttuivat marraskuun alussa. Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on koonnut yhteen välittäjiä koskevat muutokset ja käytännöt.

Veron maksaminen

- Varainsiirtoveron maksamisessa ei voi enää käyttää nykyisenmallista varainsiirtoveron tilisiirtolomaketta, jonka viestikenttään merkitään tietoja. **Maksamisessa on käytettävä ostajan henkilökohtaista varainsiirtoveron viitenumeroa, jotta maksu kohdistuu oikein.** Samalla viitenumerolla ei siis voi maksaa useamman ostajan osuutta verosta.

Viitenumero pitää selvittää hyvissä ajoin ennen kaupantekotilaisuutta. Henkilökohtainen viitenumero on aina sama eli jos sama ostaja ostaa myöhemmin toisen asunnon, käytetään varainsiirtoveron maksamisessa samaa viitenumeroa. Tästä huolimatta viitenumero on aina syytä varmistaa erikseen Verohallinnosta jokaisen kaupan kohdalla ellei välitysliike ole sitä jo aiemmin varmistanut.

-> Jos kiinteistönvälittäjän käyttämässä ohjelmistossa on rajapinta Verohallintoon, viitenumeroa voi kysyä reaaliaikaisesti asiakkaan puolesta. Lisäksi välittäjä voi kysyä asiakkaan puolesta tämän viitenumeroa puhelimitse Verohallinnon asiakaspalvelusta. Saadakseen viitenumeron kiinteistönvälittäjä tarvitsee asiakkaan henkilötunnuksen tai Y-tunnuksen. Ostaja näkee itse viitenumeronsa OmaVero-palvelusta tai hän voi kysyä sitä puhelimitse Verohallinnolta.

- Maksamisen tilinumerot muuttuivat. Uudet tilinumerot ovat:

Nordea FI64 1660 3000 1176 25

Danske Bank FI56 8919 9710 0007 24

OP FI35 5000 0120 2535 04

- Veron maksaminen kaupantekotilaisuudessa:** Vanhaa paperista tilisiirtolomaketta ei voi enää käyttää pankin ohjeistamiseen veron maksamisessa kaupanteossa. **Välitysliike antaa jatkossa pankille vapaamuotoisen asiakirjan, josta käy ilmi kaikki veron maksamiseen tarvittavat tiedot ostajakohtaisesti (ostajan viitenumero, Verohallinnon tilinumero ja veron määrä).**
- Huom!** Jos ulkomaalainen ostaja ei ole Verohallinnon rekisterissä, täytyy ostajan henkilökohtaisen viitenumeron saamiseksi rekisteröityä asiakkaaksi Verohallintoon ennen kauppaa. Rekisteröinti käsitellään Verohallinnossa korkealla prioriteetilla, mutta asia on hoidettava hyvissä ajoin ennen kaupantekoa. Välittäjä voi myös tehdä rekisteröintihakemuksen asiakkaan puolesta valtakirjalla. Lisätietoa Verohallinnon verkkosivuilta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/maksuohjeet/ulkomaisen-ostajan-viitenumero/>
- Sähköinen kaupankäynti: Kaupat voidaan jo tällä hetkellä tehdä osakekirjan muodosta riippumatta ilman perinteistä kaupantekotilaisuutta käyttämällä sähköistä asiointialustaa. Tällöin Verohallinnon

jo aiemmin antaman linjauksen mukaan varainsiirtovero katsotaan maksetuksi kaupanteon yhteydessä, jos vero on maksettu viimeistään seitsemän päivän kuluttua siitä, kun kaikki kaupan osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan sähköisesti.

Ensiasunnon ostajat

Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia varainsiirtoveron perimisestä tilanteessa, jossa ostaja on ensiasunnon ostaja. Tämä edellyttää, että ostaja antaa luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä selvityksen verovapauden edellytyksistä. Aiemmin ostaja antoi selvityksen verovapauden edellytysten täyttymisestä välittäjälle kaupanteossa Verohallinnon paperisella Ilmoitus varainsiirtoverosta-lomakkeella, jonka ostaja kuittasi allekirjoituksellaan. **Tätä lomaketta ei voi enää käyttää. Jatkossa riittävää on, että ostotarjouksessa on Keskusliiton mallilomakkeen mukainen kohta varainsiirtoveroon liittyen. Mallilomakkeen kohtaa tulee täsmentää osin täsmentämään. Kunnes muutos lomakkeisiin ehditään toteuttamaan, välittäjän on syytä dokumentoida ostajalta saatava selvitys muulla tavoin.**

Tuleva täsmennys asunto-osakkeen ostotarjoukseen:

VARAINSIIRTOVERO

Ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan henkilöä, joka:

- On kaupantekohetkellä 18-39-vuotias
- Omistaa kaupan jälkeen asunnosta 50 prosenttia tai enemmän
- Ostaa asunnon vakituiseksi asunnoksi
- Muuttaa asuntoon kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta
- Ei ole kaupantekohetkellä tai sitä ennen omistanut mistään asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta 50 prosenttia tai enempää

☐ Ostaja _____ suorittaa varainsiirtoveron kaupantekotilaisuudessa.

☐ Ostaja _____ suorittaa varainsiirtoveron kaupantekotilaisuudessa.

☐ Ostaja _____ on oman ilmoituksensa mukaan ensiasunnon ostaja.

☐ Ostaja _____ on oman ilmoituksensa mukaan ensiasunnon ostaja.

Lisäksi **kauppakirjassa** on oltava kohta siitä, että ostaja vakuuttaa täyttävänsä kaupantekohetkellä kaikki varainsiirtoverolain 25 §:n mukaiset ensiasunnon ostaja varainsiirtoverovapauden edellytykset.

Lunastuslauseke

Jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, ostajan on tästä huolimatta maksettava varainsiirtovero aina heti kaupantekotilaisuudessa. Veroa ei siis enää jatkossa ole

mahdollista säilyttää välitysliikkeen asiakasvaratilillä siihen asti kunnes selviää, käytetäänkö lunastusoikeutta vai ei. Jos joku lunastaa osakkeet myöhemmin, alkuperäinen ostaja hakee maksetun varainsiirtoveron palautusta Verohallinnolta jälkikäteen. Lisätietoa palautuksen hakemisesta

https://www.vero.fi/henkilöasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/maksetun_varainsiirtoveron_palautus/

Varainsiirtoveroilmoituksen antaminen

Välitysliikkeiden on annettava varainsiirtoveroilmoitus **sähköisesti**. Ilmoituksen voi tehdä joko

1. lähettämällä se suoraan välitysjärjestelmästä rajapinnan kautta Verohallinnolle

Rajapinnat ovat tällä hetkellä työn alla ja saamamme tiedon mukaan ne eivät kaikissa järjestelmissä ehdi valmistua vielä marraskuun aikana. Rajapintojen valmistumiseen asti ilmoitus annetaan sähköisesti verkkolomakkeella lomake.fi:ssä. Rajapintojen tilanteesta voi tiedustella omalta ohjelmistotoimittajalta.

2. verkkolomakkeella lomake.fi:ssä (Varainsiirtoveroilmoitus kiinteistönvälittäjille ja arvopaperikauppiaille 6012)

Ilmoituksen täyttöohje: <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/yhteystiedot-ja-asiointi/lomakkeet/tayttoohjeet/6012-varainsiirtoveroilmoitus-s%C3%A4hk%C3%B6inen/>

Lisätietoa välittäjien ja esim. myyntisihteerin valtuuttamisesta ilmoitusten tekemiseen <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/yhteystiedot-ja-asiointi/asioi-verkossa/valtuuttaminen/#valtuutus>

- **Varainsiirtoveroilmoitus on jatkossa annettava jo kaupantekohetkellä.** Aiemmin ilmoitus piti antaa viimeistään kauppaja seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä. Käytännössä ilmoituksen tekeminen kaupantekotilaisuudessa voi olla jo teknisistä syistä mahdotonta. Ilmoitus on Verohallinnon tämän hetkisen ohjeistuksen perusteella annettava **viivytyksettä kaupantekotilaisuuden jälkeen**. Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on pyytänyt Verohallintoa täsmentämään ohjeistustaan tältä osin.
- Varainsiirtoveron ilmoittaminen muuttuu **verovelvolliskohtaiseksi**. Jos ostajia on useampia, jokaisen on maksettava oma osuutensa verosta ja jokaisen ostajan osalta on annettava oma ilmoituksensa.
- Varainsiirtoveron maksua ei katsota suoritetuksi, mikäli ilmoitusta ei ole annettu. Myös sanktiointi kohdistuu aiemmasta poiketen nimenomaan ilmoitusvelvollisuuden laiminlyöntiin. Sen vuoksi varainsiirtoveroilmoituksen antaminen säädettyssä ajassa on merkityksellisempää kuin aikaisemmin.

Asiakkaalle annettava todistus veron suorittamisesta

Varainsiirtoveroilmoituksen lähettämisen jälkeen asiakkaalle on annettava joko sähköisesti (esim. pdf) tai perinteisesti paperilla todistus suoritetusta varainsiirtoverosta.

- Jos varainsiirtoveroilmoitus on annettu lomake.fi:n kautta, kuittaussivu on tulostettava ja/tai tallennettava omalle laitteelle. Kuittauksesta käy ilmi mm. ilmoituksen vastaanottoaika ja vastaanottonumero.

Kuittaussivua ei pysty lähettämään asiakkaalle suoraan sähköpostitse lomake.fi:stä, vaan tiedosto pitää ensin tallentaa lähettämistä varten. Lomakkeen voi tallentaa itselle PDF-muodossa kahdella eri tavalla:

- samassa yhteydessä, kun ilmoituksen täyttää ja lähettää valitse Tulosta, jonka jälkeen voi valita tallennuksen tai

- menemällä myöhemmin palvelussa Tallennetut lomakkeet -sivulle (avaa kuittisivu ja tee kuten edellä)

- Jos varainsiirtoveroilmoitus on annettu suoraan ohjelmistosta rajapinnan kautta, ilmoitetut tiedot sekä Verohallinnon vastaanottokuittaus tallennetaan tai tallentuvat omassa järjestelmässä. Myös kuittauksen tulostaminen onnistuu ohjelmiston kautta. Vastaanottokuittauksessa on mm. päivämäärä ja yksilöity ilmoituksen tunnistenumero.

- **Asiakirjojen toimittaminen osakeluettelomerkinnän tekemistä varten:**

- Jos osakekirja on paperinen, aiempaa vastaavasti tarvittavat asiakirjat (ml. varainsiirtoveroilmoituksen vastaanottokuittaus) toimitetaan taloyhtiölle.

- Jos osakkeet ovat sähköisessä muodossa Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmässä, välittyy tieto veron maksamisesta ja ilmoittamisesta Verohallinnolta Maanmittauslaitokselle suoraan sähköisesti (välittäjän ei tarvitse erikseen toimittaa asiakirjoja, jollei yhtiön yhtiöjärjestyksessä ole lunastuslauseketta).

Uudiskohteen kauppa

- Uudiskohteiden kaupassa (rakentamisvaiheen kauppa, uuden asunnon kauppa) varainsiirtovero on maksettava ja ilmoitus tehtävä kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä, vaikka kauppa tehtäisiinkin välitysliikkeen välityksin. Välitysliikkeen on tällöin huolehdittava siitä, että **ostajalle annetaan ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja ilmoittamisesta. Ostajalle ei siis ole enää anneta esitetyttä paperista tilisiirtolomaketta tai varainsiirtoveron ilmoituslomaketta.**
[Ohjeet ostajalle](#)
- Aiempaa vastaavasti välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta valvoa veron suorittamista siirtosopimusten yhteydessä. Välitysliikkeen tulee kuitenkin luovutuksen yhteydessä muistuttaa osapuolia velvollisuudesta suorittaa varainsiirtovero. Lisätietoa siirtäjälle sekä ostajalle <https://www.vero.fi/henkilöasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/uudiskohde/uudiskohteen-siirtosopimus/>

Kiinteistön kauppa

Marraskuusta alkaen myös kiinteistön kaupasta on annettava varainsiirtoveroilmoitus. **Ilmoituksen antaminen ei kuitenkaan lain mukaan ole välittäjän velvollisuus, vaan ilmoituksen antaa ostaja itse joko OmaVerossa tai paperilomakkeella. Välittäjän on kuitenkin kerrottava ostajalle tämän velvollisuudesta tehdä varainsiirtoveroilmoitus (samalla kun ostajalle annetaan ohjeet lainhuudon hakemisesta ja varainsiirtoveron suorittamisesta).** Myös kiinteistökaupassa veron maksamisessa on käytettävä ostajakohtaista viitenumeroa ja myös ilmoittaminen on luovutuksensaajakohtaista. [Ohjeet ostajalle](#)

Tieto varainsiirtoveron maksamisesta välittyy kirjaamista varten suoraan sähköisenä tiedonsiirtona Verohallinnolta Maanmittauslaitokselle, kun vero on maksettu ja varainsiirtoveroilmoitus tehty. Ostajan varainsiirtovero katsotaan suoritetuksi vasta, kun Verohallinto on saamansa veroilmoituksen perusteella kuitannut ostajan verotililtä varainsiirtoveroa vastaavan rahamäärän. Erillistä kuittia varainsiirtoveron suorittamisesta ei tarvitse enää liittää lainhuuto- tai kirjaamishakemukseen.